

<http://www.shsi-reit.co.jp/>



iPhone用
トップページ画面

本投資法人のホームページでは、投資家の皆様が必要とされる情報等を随時更新し、最新の情報をお届けしています。IRメール配信サービスにご登録いただきますと、最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様に電子メールにてお知らせいたします。また、本投資法人を分かりやすく解説した個人投資家の皆様向けコンテンツもご紹介します。是非ご覧ください。



お手持ちの携帯電話(スマートフォン)で左のQRコードを読み込むことでアクセスが可能です。



このたびの東日本大震災により亡くなられた方々に、謹んでご冥福をお祈り申し上げますとともに、被害に遭われた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。被災地の一日も早い復興を祈念いたしております。

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

積水ハウス・SI 投資法人の平成23年3月期(第11期)の運用状況につきご報告申し上げます。本投資法人は、平成22年5月に「新たなステージにおける成長戦略」を立案・公表し、当期もそのフェーズIとして掲げた、財務戦略・外部成長戦略・内部成長戦略の各戦略を推進してまいりました。

財務戦略においては、平成22年7月に全借入金が無担保化されて以降、金利の固定化・借入期間の長期化・返済期限の分散化を更に推し進め、最優先事項であった財務基盤の安定化について、掲げた目標水準に到達するなど一定の成果を収めることができました。併せて、借入コストの削減も着実に実現しております。

また、外部成長戦略においては、スポンサー変更後初めて、両スポンサーとのパイプラインによる物件取得が実現いたしました。積水ハウス株式会社が高品質を追求して企画・開発した都市型賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズ3物件を期初に、更に、株式会社スプリング・インベストメントからの情報提供を活用し1物件を平成23年3月に取得いたしました。その結果、期末の保有物件数は57物件、資産規模は103,974百万円となりました。

そして、内部成長戦略においては、前期に引き続きプロパティ・マネジメント会社との密なコミュニケーションを通じ、リーシング活動やテナント満足度の向上に努めた結果、本投資法人の保有物件の稼働率は、当期末においてポートフォリオ全体で96.6%、住居で96.2%、商業施設で96.9%と一部の商業施設においてリーシングに課題を残すものの、高稼働を維持することができました。

このような取組みの結果、当期の営業収益は3,462百万円、営業利益は1,655百万円、当期純利益は1,126百万円となりました。また、1口当たり分配金は9,793円と、本投資法人の成長戦略の中で目標として掲げております10,000円台という水準に近づけることができました。引き続き財務基盤の安定化と内部及び外部成長戦略の実践を通じ、分配金水準10,000円台への早期回復を目指すとともに、安定的な分配金水準を維持できるよう努めてまいりますので、投資主の皆様には変わらぬご支援ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

積水ハウス・SI 投資法人 執行役員
積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長

坂本光司

平成23年3月期(第11期)の運用サマリー

決算・分配状況	・ 営業収益3,462百万円、営業利益1,655百万円、当期純利益1,126百万円 ・ 1口当たり分配金 9,793円 (当初予想比+3.6%)
ファイナンス活動	・ 返済期限の到来したローンのリファイナンス(152.09億円) ・ LTV:48.3%(平成23年3月期末)
ポートフォリオの運用状況	・ 稼働率(ポートフォリオ全体):96.6%(平成23年3月期末) ・ スポンサーとのパイプラインを活用し、住居4物件を取得

決算ハイライト

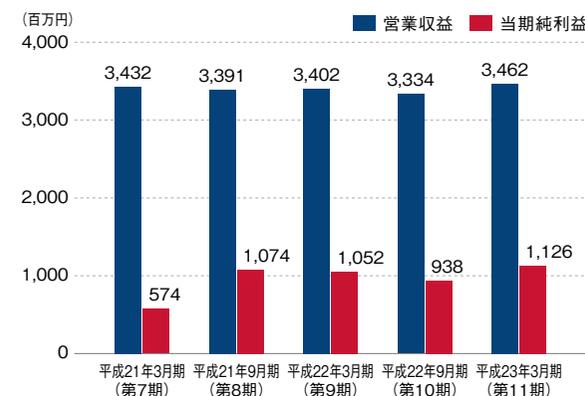
決算・分配状況

決算年月	平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年9月
期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期(予想)
営業収益(百万円)	3,432	3,391	3,402	3,334	3,462	3,529
営業利益(百万円)	1,698	1,685	1,688	1,576	1,655	1,588
経常利益(百万円)	1,140	1,075	1,053	956	1,144	1,136
当期純利益(百万円)	574	1,074	1,052	938	1,126	1,135
1口当たり分配金(円)	5,485	10,262	10,052	8,160	9,793	9,870
総資産額(百万円)	104,739	105,001	104,750	104,422	107,352	—
純資産額(百万円)	49,278	49,778	49,756	51,462	51,650	—
自己資本比率(%)	47.0	47.4	47.5	49.3	48.1	—
1口当たり純資産額(円)	470,795	475,573	475,363	447,227	448,860	—

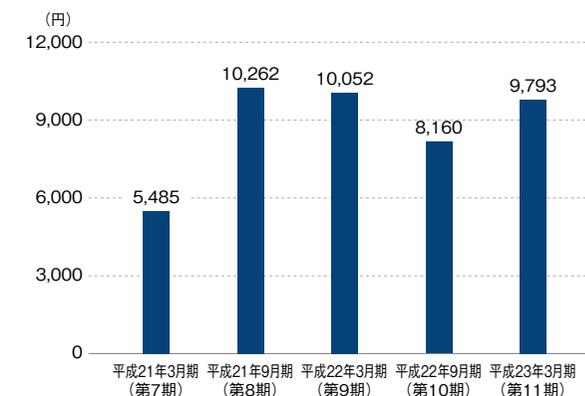
(注)平成23年9月期(第12期)(予想)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成23年5月16日現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

運用成績の推移

● 営業収益・当期純利益



● 1口当たり分配金



CONTENTS

- 2 For Investors
投資主の皆様へ
決算ハイライト
- 4 Top Message
東日本大震災を受けて
- 6 To the Future
「新たなステージにおける成長戦略」
フェーズIの着実な進捗
- 8 Financial Strategy
財務基盤の安定化を更に推進
- 10 External Growth Strategy
スポンサーパイプライン等を活用した物件取得
- 12 Internal Growth Strategy
ポートフォリオ・マネジメント
(参考)ポートフォリオの分散状況
- 14 Future Policy
当面の方針と今後の外部成長の方向性
- 15 Investor Relations
IR活動の強化とIRツールの充実
- 16 Portfolio Overview
ポートフォリオマップ
ポートフォリオ物件一覧
- FINANCIAL SECTION
 - I. 資産運用報告
 - II. 貸借対照表
 - III. 損益計算書
 - IV. 投資主資本等変動計算書
 - V. 注記表
 - VI. 金銭の分配に係る計算書
 - VII. 会計監査人の監査報告書
 - VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 51 投資主インフォメーション

Top Message

東日本大震災を受けて

～本投資法人の社会的使命～

積水ハウス・SI 投資法人 執行役員
積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長
坂本 光司



スポンサーの変更から約1年が経過。前期にはスポンサーである積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)の強い信用力を背景に、全借入金の無担保化やバンクフォーメーションの強化など、財務基盤の安定化を図り、当期には両スポンサーとのパイプラインにより物件を取得するなど、打ち出した成長戦略を着実に実践してきた積水ハウス・SI 投資法人。一方で、今年3月には世界を震撼させた東日本大震災が発生し、投資主の皆様のリートへの見方に変化があるかもしれません。そこで、本投資法人の執行役員であり資産運用会社の代表取締役社長である坂本光司より、今般の震災の影響と今後の成長戦略について説明させていただきます。

東日本大震災を受けて

Q 東日本大震災では各地で甚大な被害が出ています。本投資法人の保有物件への影響はいかがでしたか。

A 東日本大震災、そしてそれ以後も大きな余震が頻発していますが、本投資法人の保有する資産のうち被害を受けた物件は、57物件中21物件ありました。幸いにもタイルの剥がれ等の軽微な損傷に留まり、被害額は18百万円と、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼすものではありませんでした。余震が続く中、テナントの皆様いち早くご安心いただくために補修については迅速に進めております。

Q 他の業種に比べ、リート市場は今般の震災による影響が比較的限定的だという捉え方もされているようです。これにはどのような背景があるのでしょうか。

A 本投資法人を含め各投資法人は、明確な運用ガイドラインに沿って、地震リスクにも考慮したポートフォリオを構築しています。こうした明確な物件の取得基準に加え、各投資法人が保有物件に関する情報の透明性を意識し、適時適切な開示を行っていることも、比較的早期に投資主の皆様に影響度をご判断いただいた背景にあると思います。

Q 今般の震災で、今まで以上に保有物件の地震リスクや耐震性が注目されると思います。本投資法人の保有物件の地震リスクや耐震性について教えてください。

A 本投資法人では、運用ガイドラインに「地域経済リスク・地震リスク等を軽減するために地域分散を図る」旨を定めており、当期末現在、ポートフォリオの地域別の分散状況は、取得価格ベースで東京都心・城南地区が36.8%、東京・周辺都市部が26.9%、地方主要都市部が36.3%となっています。日本では、昭和53年に発生した宮城県沖地震を

きっかけに昭和56年に建築基準法が大幅に改正され新耐震基準が定められました。新耐震基準では新しく震度6程度の地震でも建物が倒壊せず、建物内にいる人の安全が確保されることにも主眼が置かれました。本投資法人の当期末現在のポートフォリオ全体の平均築年数は6.6年と比較的新しく、1物件を除き全てが新耐震基準制定後に建築された建物となっています。なお、新耐震基準制定前に建築された1物件も新耐震基準と同水準の耐震性を備えているとの検証結果を得ています。加えて、平成17年の耐震強度偽装問題の報道を機に、本投資法人が保有する資産の全てに関して建物の構造計算書等を専門の第三者機関に確認調査を委託し、構造計算書等に改ざん等がなく新耐震基準の耐震性が確保されていることについて検証を行っています。また、耐震性能を示す指標の一つに予想最大損失率(PML)というものがあります。予想最大損失(PML)とは、その比率が低いほど予想される損失額が少ないことを意味します。本投資法人では、原則として新耐震基準に適合し、PMLが20%以下の物件に投資をするという取得基準を設けております。当期末現在の個々の物件についてPML15%を超えるものは無く、ポートフォリオ全体PMLは5.0%となっております。

Q 今般の震災を受け、本投資法人の運用方針に変更はありますか。

A 住居を中心に、また地域的には東京都心・城南地区及び東京・周辺都心部を中心としながら、地域分散投資を行うというこれまでの方針に変更はありません。本投資法人では、スポンサーの変更を経て、これまでの住居と商業施設の異なる安定性に着目した総合型リートから「住宅を中心とした総合型リートへの転換」を目指しており、その流れの中で、今般、投資方針として定めている商業施設への投資比率を引き下げ、住居への投資比率を引き上げました。住宅は機能性や利便さ、快適性などが着目されますが、その大前提には安心して住まうことができ、かつ安全であることが必須です。今般の震災で、津波という事象が重なったものの、家の中にも命に関わる被災をされたことは、住宅供給の一端を担う者にとっては非常に悲しく、胸を衝かれる思いでした。人の住まうところは「何かあったら家に帰っておいで」といえる人を守る存在です。今般の震災を受け、住まう方が安心できる強い住宅かどうかをこれまで以上に意識し、耐震性の高い安全な住宅をJリートを通じて供給するという社会的使命と責任をより強く感じております。

最後に

本投資法人は、平成22年5月に公表した成長戦略の下、フェーズIの戦略目標として「分配金水準10,000円台への早期回復」を掲げております。この10,000円台という水準は、本投資法人が設立当初から意識していたレベルでもあります。そのために、リーマンショックに端を発した金融危機の影響等により弱った財務体質を元のレベルに戻すこと。これに力を注いでまいりました。当期の分配金は9,793円と、目標水準に近づけることはできましたが、今後も引き続き10,000円台への早期回復を目指すとともに、今般の震災による不動産・金融市場等への影響に注視しつつ、安定的な分配金水準を維持できるよう努めてまいります。

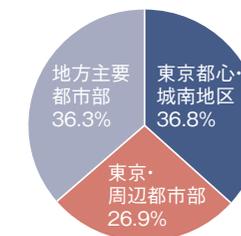
Column

予想最大損失率(PML)とは

地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年—一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。

※今般の震災による影響については、本投資法人ホームページ(<http://www.shsi-reit.co.jp/>)にて、適宜情報開示を行っています。

地域別の分散状況(全体)



ポートフォリオ全体平均築年数

6.6年

ポートフォリオ全体PML

5.0%

「新たなステージにおける成長戦略」 フェーズⅠの着実な進捗

フェーズⅠ

第11期も成長戦略を着実に推進

メインスポンサーである積水ハウスの強みを活かすべく「住宅を中心とした総合型リートへの転換」を目指し、平成22年5月に「新たなステージにおける成長戦略」を立案・公表しました。本年5月で1年が経過しましたが、フェーズⅠにおける最優先事項であった財務基盤の安定化について、財務戦略として掲げた目標水準に到達するなど一定の成果を収めることができました。また、平成23年3月期(第11期)の分配金は9,793円となり、フェーズⅠの戦略目標として掲げた分配金水準10,000円台が目前となるレベルにまで到達。分配金水準10,000円台への早期回復に向けた諸施策を引き続き実行していきます。

To the Future

フェーズⅡ

本格的な資産規模の拡大の前にやるべきこと

フェーズⅠの戦略目標である分配金水準10,000円台を早期に達成することを目指し、その安定性を高めることです。中長期的に安定した分配金水準を確保し、投資主価値の最大化を目指すべく「新たなステージにおける成長戦略」に掲げた目標に対し「有言実行」を成すべく邁進していきます。

フェーズⅠ (1年間～2年間)

運用方針:「**財務基盤の安定化推進を最優先**」
戦略目標:「**分配金水準10,000円台への早期回復**」

財務戦略	外部成長戦略	内部成長戦略
<ul style="list-style-type: none"> ●金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化 ●借入金の無担保化 ●バンクフォーメーションの強化 	<ul style="list-style-type: none"> ●パイプラインサポート契約を活用した情報収集の強化 ●借入余力の範囲内で物件取得の検討 ●積水ハウスの物件開発担当部門との積極的な意見交換 	<ul style="list-style-type: none"> ●住居に関して積和不動産グループのリーシング力を活用 ●商業施設のPM会社の戦略的な変更による総合的な管理運営力の強化

平成23年3月期(第11期)の進捗状況

<p>財務戦略として掲げた目標水準に到達</p> <ul style="list-style-type: none"> ■財務基盤の安定化を更に推進 ■借入コストの更なる削減 <p>詳細は8ページ～9ページ▶</p>	<p>スポンサーパイプラインを活用した物件取得</p> <ul style="list-style-type: none"> ■プライムメゾンシリーズ3物件の取得 ■トレディカーサ三軒茶屋の取得 <p>詳細は10ページ～11ページ▶</p>	<p>ポートフォリオ全体において高稼働を維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ■積和不動産グループとの協働体制始動 ■浜松プラザにおいて合同イベント開催 <p>詳細は12ページ▶</p>
---	---	---

フェーズⅡ (2年間～3年間)

運用方針:「**本格的な資産規模の拡大による収益性の向上**」
戦略目標:「**分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円を目指す**」

<ul style="list-style-type: none"> ●適切な時期を捉えた公募増資の実施による財務基盤の強化 ●資金調達手段の多様化を検討 	<ul style="list-style-type: none"> ●住居物件を中心とした外部成長を推進 ●新スポンサーのウェアハウジング機能の活用を検討 	<ul style="list-style-type: none"> ●新スポンサーから取得した住居物件のPM会社に積和不動産グループを採用 ●商業施設のバリューアップ
---	--	--

住宅を中心とした総合型リートへの転換

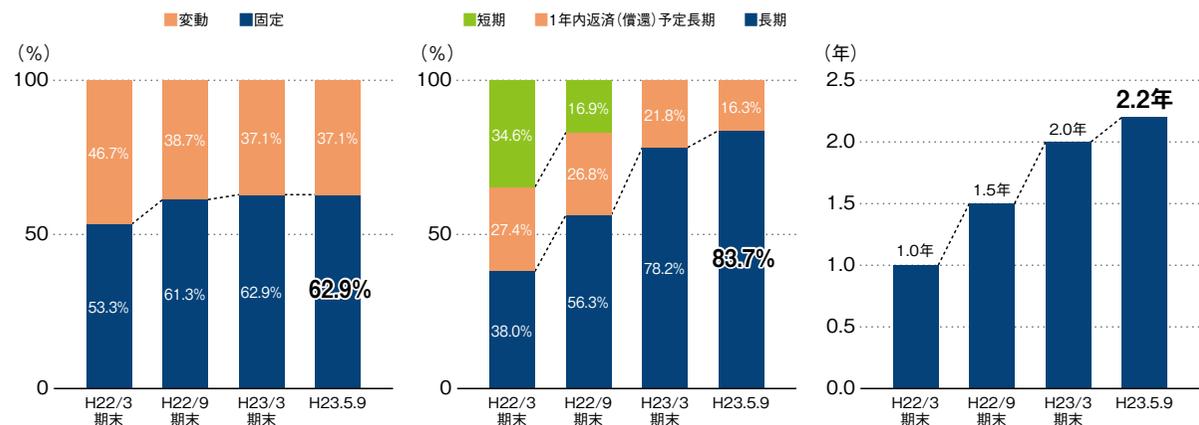
財務基盤の安定化を更に推進

平成22年10月の3物件取得に係る新規借入、平成23年2月のリファイナンス、平成23年5月のリファイナンスをそれぞれ以下の条件にて着実に実施し「新たなステージにおける成長戦略」フェーズⅠの最優先事項として掲げてきた「財務基盤の安定化」を更に推進しました。その結果、財務基盤の安定化については目標水準に到達し、借入コストの大幅な削減も実現いたしました。今後も、金利の動向や経済情勢を見据えながら、中長期的な視点に立って財務活動を行ってまいります。

	借入金額	借入先	借入期間	金利	担保の有無	
平成22年10月 新規借入	28億円	三菱UFJ信託銀行等 既存レンダー4行	2年5か月	変動金利	無担保	
平成23年2月 リファイナンス	152億円	みずほコーポレート銀行等 既存レンダー6行	95億円	3年6か月	固定金利	無担保
			57億円	2年6か月	変動金利	
平成23年5月 リファイナンス	28.5億円	日本政策投資銀行等 既存レンダー3行	4年10か月	固定金利	無担保	

最優先事項として掲げてきた**財務基盤の安定化**について
①固定金利比率、②長期負債比率、③返済期限の分散状況が目標水準に到達

固定金利・変動金利比率(注1) | 借入期間の長期・短期比率(注1) | 平均借入残存期間の推移(注2、3)



固定金利比率の向上
目標固定金利比率：60～80%

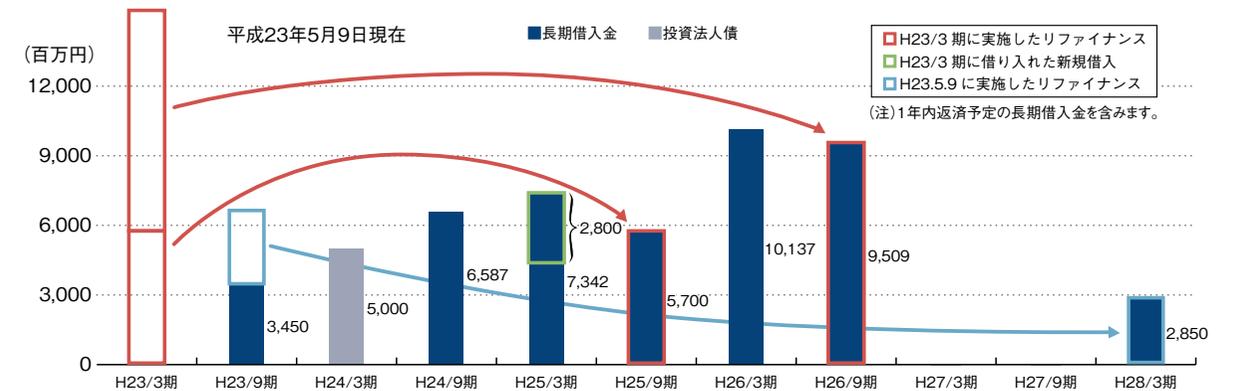
長期負債比率の向上
目標長期負債比率：80～90%

平均借入残存期間が長期化

(注1) 有利子負債(借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)の総額に対する比率となります。
(注2) 有利子の敷金及び保証金は含まれません。
(注3) 各時点において借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。

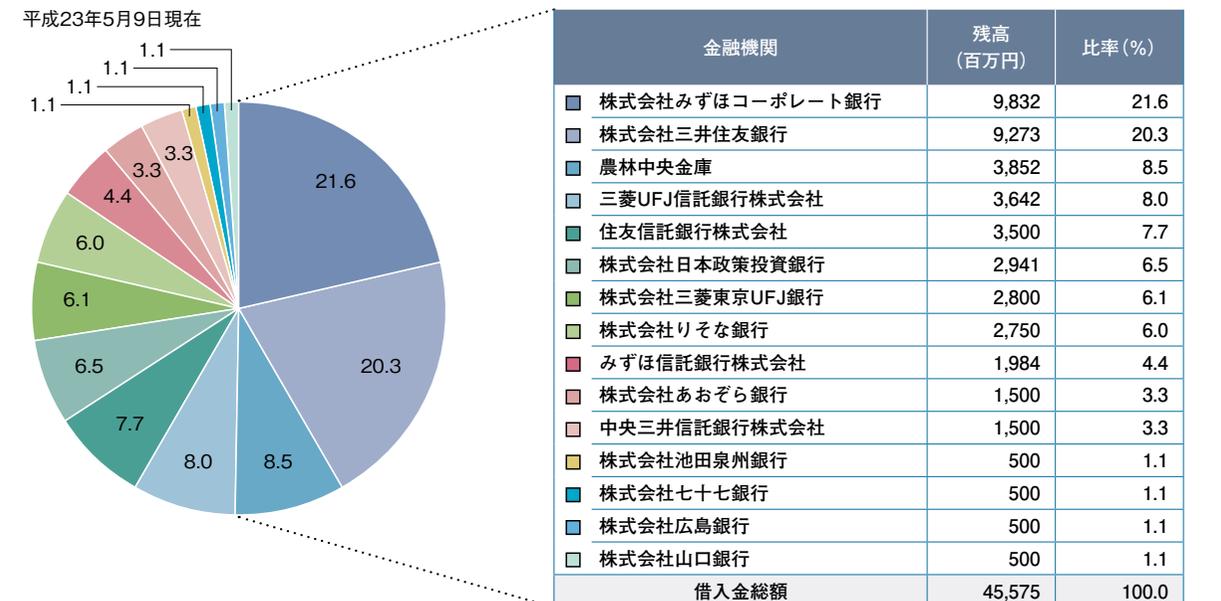
返済期限の分散状況

借入期間3年を軸に2年～5年程度の範囲で返済期日を設定



バンクフォーメーション

メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションを維持



(注) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨てて記載し、比率は小数点第二位を四捨五入しています。

(ご参考) 格付情報

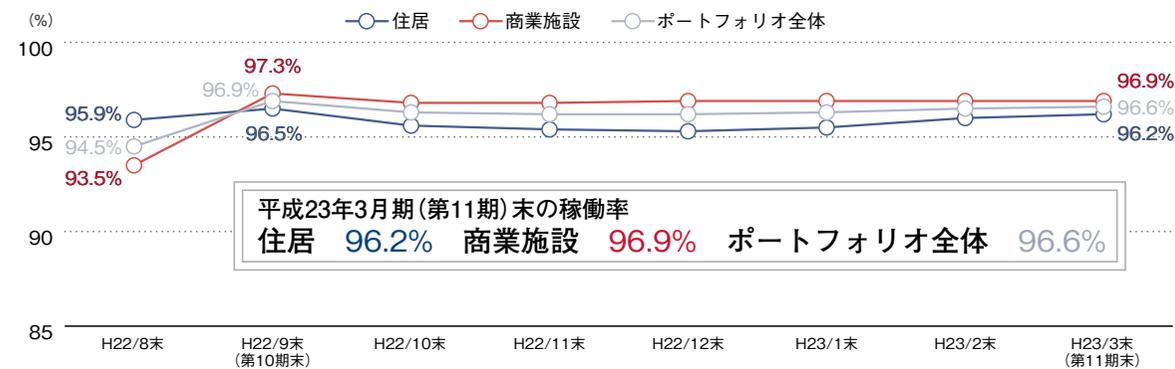
平成23年4月13日現在

格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	A	安定的
	発行登録(投資法人債)	A	—
	第2回無担保投資法人債	A	—

ポートフォリオ・マネジメント

本投資法人は、稼働率の維持・向上、収益の安定性の更なる向上に向け、住居及び商業施設において、リーシング強化やコスト削減などの諸施策を実施しました。その結果、住居においては、当期末時点において、96.2%と高い稼働率を維持することができました。商業施設においては、浜松プラザ・浜松ウエスト棟において一部空区画の解消には至っていないものの、その他商業施設(7物件)においては100%稼働を維持することができ、当期末時点において96.9%となっています。

稼働率の推移



住居 積和不動産グループとの協働体制始動

当期に取得した「プライムメゾン」シリーズ3物件において、積和不動産グループとの協働体制が始動し、MASTネットワークを活用したリーシング活動を展開しました。入居後のイメージを想起させるモデルルームの設置なども積極的に行っています。

また、コスト削減の一環として共用部の電気基本料金の削減を目的として、新規設備導入工事を行い電気基本契約容量の引き下げを実施しました。



平成23年3月期(第11期)に7物件追加実施
⇒ 電気基本料金合計約2,110千円/年のコスト削減見込み

商業施設 施設集客力向上に向けた取組み

浜松プラザ・浜松ウエスト棟の核テナント「T.T BOWL浜松プラザウエスト店」のオープンに合わせ、認知度向上・施設の活性化の一環として、浜松プラザのイースト・ウエストエリア初の合同イベントを開催しました。[開催日:平成22年11月20日・21日、動員数:約8,000人以上]



[浜松プラザ・浜松ウエスト棟リニューアル後の状況]

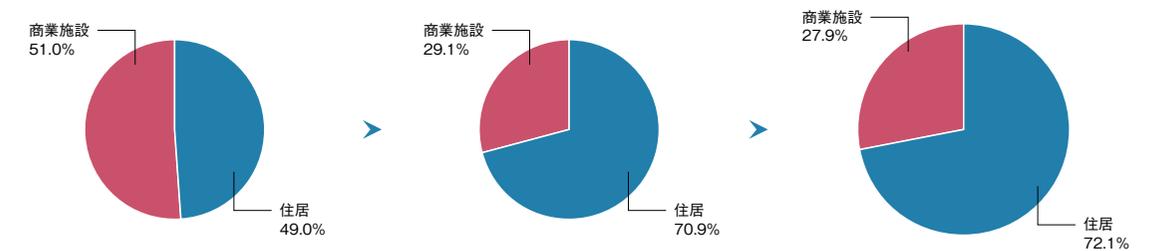


(参考)ポートフォリオの分散状況

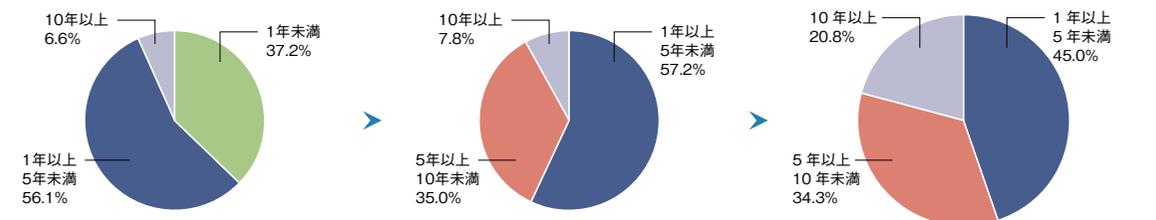
上場時、平成22年9月期(第10期)末及び平成23年3月期(第11期)末現在の、本投資法人のポートフォリオの分散状況はそれぞれ以下のとおりです。



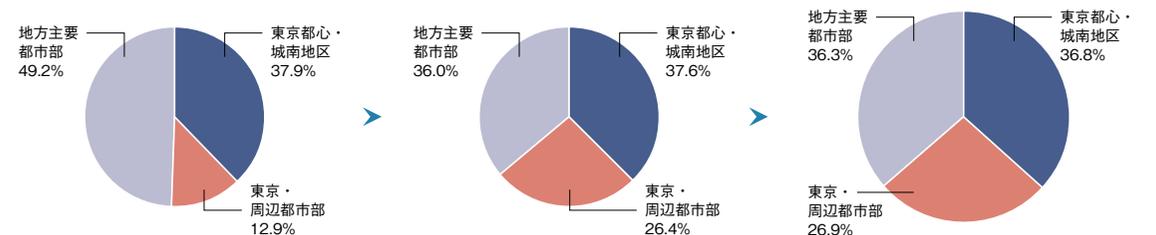
用途別分散状況



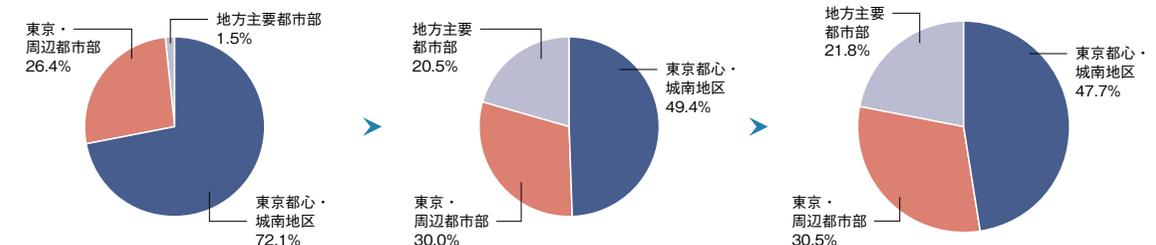
築年数別分散状況



地域別分散状況(全体)



地域別分散状況(住居のみ)



(注1) 上記に記載の投資比率は、いずれも各取得資産の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とされない場合があります。

(注2) 築年数別の分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。なお、上記分散状況の各時点は、上場時ポートフォリオについては平成17年6月27日現在の状況、第10期末ポートフォリオについては平成22年9月末日現在の状況、第11期末ポートフォリオについては平成23年3月末日現在の状況を記載しています。

当面の方針と今後の外部成長の方向性

平成23年5月16日付「平成23年3月期 決算短信(REIT)」にて、平成23年9月期(第12期)における1口当たり予想分配金を9,870円と公表しています。今後は、フェーズⅠの戦略目標である「分配金水準10,000円台」への早期回復はもとより、その分配金水準の安定化を当面の方針としています。

運用ガイドラインの変更

平成23年5月16日付で資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める不動産関連資産の用途別の組入比率を変更し、住居の組入比率の引き上げ等を行いました。

変更目的

フェーズⅡの目標達成に向けた「住宅を中心とした総合型リートへの転換」を図るためのインフラ整備

不動産関連資産の用途		組入比率(取得価格ベース)	
		変更前	変更後
コア・アセット	住居	45~75%	70~85%
	商業施設	25~55%	15~30%
バランス・アセット	オフィスビル等	0~15%	0~15%

(注)「商業施設」の比率は引き下げましたが、既存の商業施設は当面保有する方針です。



プライムメゾン武蔵野の杜(第11期取得)

住居ポートフォリオ構築方針

これまでのポートフォリオ構築方針から大きな変更はありません。

エリア

東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部が主な投資対象
地域経済リスク・地震リスク等を軽減すべく地方主要都市部にも分散投資

住居タイプ

シングル・コンパクトタイプを中心にファミリー・ラージタイプにも分散投資

<イメージ図>

エリア	住居タイプ		
	シングル	コンパクト	ファミリー・ラージ
東京都心・城南地区	重点的な投資対象		分散投資対象
東京・周辺都市部			
地方主要都市部	分散投資対象		

今後の方向性

東京都心・城南地区におけるシングル・コンパクトタイプ物件が賃貸住宅マーケットの中心であると考え、今後も重点的に投資



地方主要都市部又はファミリー・ラージタイプの物件についても積水ハウスグループの強みを活用し、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を積極的に検討

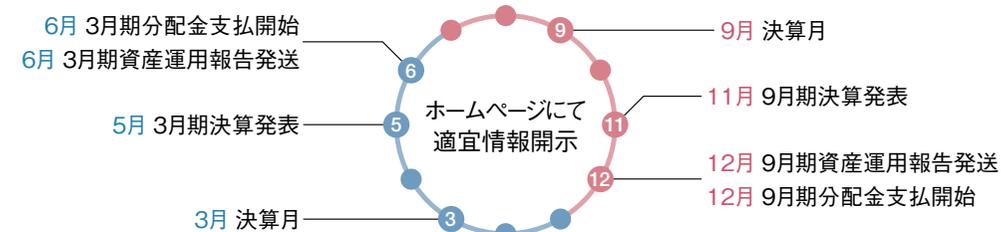
Investor Relations

IR活動の強化とIRツールの充実

本投資法人は、引き続きIR活動を一層強化し、個人投資家及び機関投資家との関係の維持・拡大や本投資法人に対する理解の促進に努めております。その一環として、個人投資家向けイベントへの参加、投資家訪問や各種IRツールの充実などを積極的に実施しております。

年間スケジュール(予定)

本投資法人の決算は、毎年3月末と9月末の年2回となっております。



個人投資家向けIRの展開

平成23年3月期(第11期)は、以下の個人投資家向けイベントやビジネス誌他WEBサイトへの広告企画に参加いたしました。

平成23年1月29日	Jリートフェア in 大阪 (東京証券取引所主催、不動産証券化協会(ARES)後援)	
平成23年3月11日、12日 <small>※平成23年3月11日午後発生した東日本大震災の影響により同日午後4時をもって中止となりました。</small>	Jリートフェア 2011 (不動産証券化協会(ARES)主催)	
平成22年9月~平成23年3月	日経Jリート特集 (日本経済新聞社主催、不動産証券化協会(ARES)協賛)	
平成23年2月~3月	IRディレクトリ (日経ビジネス、日経マネー併載広告企画)	

ホームページコンテンツの充実

「新規物件情報」バナーの設置
新規に取得した物件の情報についてご覧いただけます。

「IRメール」を配信
メールアドレスをご登録いただくことで、最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様に電子メールにてお知らせいたします。

IR情報に「アナリストカバレッジ」ページを新設
本投資法人をご担当いただいているアナリストをご覧いただけます。

<http://www.shsi-reit.co.jp>

今後も投資家層の拡大に、費用対効果が高く成果を期待できるツールやイベントを積極的に活用するなど、IR活動を一層強化してまいります。

ポートフォリオマップ (平成23年5月11日現在)

本投資法人は、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部の物件を中心に投資を行っています。また、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行い、ポートフォリオの分散によるリスクの軽減と中長期的に安定的な収益の確保を図っています。

東京都心・城南地区

住居-1 スペーシア銀座	住居-3 スペーシア麻布十番Ⅱ	住居-4 スペーシア恵比寿Ⅱ	住居-5 スペーシア恵比寿Ⅲ	住居-6 スペーシア神田	住居-7 スペーシア千駄ヶ谷	住居-8 スペーシア北新宿
住居-9 スペーシア目黒不動前	住居-17 スペーシア目黒	住居-21 エルシエロ目黒本町	住居-24 スペーシア五反田	住居-25 スペーシア大井仙台坂	住居-26 フィットエル品川シーサイド 参番館・武番館	住居-27 フィットエル南麻布 参番館
住居-31 スペーシア麻布十番Ⅲ	住居-39 ジェイフラッツ東品川	住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山	住居-44 ジェイフラッツ千駄木			
住居-45 ジェイフラッツ四谷坂町	住居-48 ジェイフラッツ三軒茶屋					
住居-53 トレディカーサ三軒茶屋						
商業-2 b-town神宮前Ⅱ	商業-4 b-town南青山	住居-35 ジェイフラッツ天神東Ⅰ	住居-36 ジェイフラッツ天神東Ⅱ	住居-46 ジェイフラッツ博多東	住居-47 ジェイフラッツ上呉服	

東京・周辺都市部

住居-10 フィットエル駒形	住居-11 スペーシア町田	住居-12 スペーシア川崎	住居-14 グラシア・フィス	住居-15 ジェイフラッツ横浜
住居-16 フィットエル亀戸	住居-18 アクトヒルズ八千代	住居-19 ジェイフラッツ巣鴨	住居-22 スペーシア白楽	住居-30 スペーシア川崎Ⅱ
住居-33 フィットエル板橋本町	住居-34 フィットエル大泉学園	住居-40 ジェイフラッツ八王子みなみ野	住居-42 ジェイフラッツ板橋区役所前	住居-50 プライムメゾン武蔵野の杜
				住居-54 ミテツツアC6 第12期取得契約締結
商業-5 コジマNEW上福岡店	商業-7 b-toss池袋	商業-8 ジョイスクエア湯河原		

地方主要都市部 / 名古屋市

住居-13 今池アイリス式番館	住居-51 プライムメゾン東桜	住居-52 プライムメゾン萱場公園
---------------------------	---------------------------	-----------------------------

地方主要都市部 / 大阪市

住居-20 S-RESIDENCE京橋	住居-23 ジェイフラッツ南堀江	住居-28 ラルテ城東
住居-29 スペーシア塚本クラウンハイム	住居-41 プレジオ西中島	

地方主要都市部 / その他地域

住居-37 ジェイフラッツ四條西洞院	商業-1 浜松プラザ
商業-3 りんくう羽倉崎プラザ	商業-9 ベルプラザショッピングセンター

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人の平成23年3月期(第11期)末現在のポートフォリオサマリー及び保有している資産(57物件)並びに平成23年9月期(第12期)中の平成23年5月11日に取得契約を締結した資産(1物件)の概要を記載しています。

ポートフォリオサマリー

平成23年3月期(第11期)末現在、本投資法人のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

物件総数	57物件	平均築年数 (ポートフォリオ全体)	6.6年
取得価格総額	103,974百万円	平均築年数 (住居のみ)	5.0年
稼働率 (ポートフォリオ全体)	96.6%	PML (ポートフォリオ全体)	5.0%

平成23年3月期(第11期)末保有資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注1)	稼働率 (%) (注2)
住居-1	スペース銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,080	96.8
住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,490	91.3
住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	1,740	100.0
住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	740	100.0
住居-6	スペース神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,250	98.7
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	507	94.7
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,330	100.0
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	754	97.8
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,830	95.3
住居-11	スペース町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,320	99.1
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,090	96.8
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市	360.54	1,375.76	300	200	98.5
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	943	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	1,850	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,440	97.0
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	926	94.4
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,020	88.3
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,440	92.3
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,550	100.0
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	950	86.4
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	750	98.2
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	899	98.2
住居-24	スペース五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	2,530	96.0
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,160	98.7
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	1,910	97.2
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,080	100.0
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	913	98.5
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,030	100.0
住居-30	スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,760	92.1
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,190	100.0
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	838	90.7
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	701	96.4
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	343	97.2
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	625	96.3

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注1)	稼働率 (%) (注2)
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	980	93.2
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区	1,028.92	3,338.12	2,610	2,060	96.7
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市	1,134.50	2,243.06	1,000	919	88.4
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	1,730	99.1
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区	731.71	4,322.19	2,700	2,210	91.1
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注3)	東京都品川区	512.62	1,616.87	1,012	878	98.3
住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注3)	東京都文京区	250.44	1,239.10	757	615	100.0
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注3)	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	1,790	96.0
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市	4,590.91	9,465.09	2,250	2,110	97.3
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市	593.55	2,523.71	900	728	94.2
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区	153.83	954.94	871	722	97.2
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	5,116.62	4,412.42	1,560	1,630	96.9
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	846.05	3,517.62	1,140	1,220	93.6
住居-52	プライムメゾン菅場公園	愛知県名古屋市	1,129.02	2,301.42	640	665	96.1
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷区	473.85	1,006.89	714	724	97.0
住居小計(49物件)			39,830.17	141,756.11	74,916	66,160	96.2
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	12,000	94.3
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	895	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	大阪府泉南郡	53,231.66	-	4,697	3,854	100.0
商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,280	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,120	100.0
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,550	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,590	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市	23,304.57	6,203.26	1,337	1,110	100.0
商業施設小計(8物件)			223,549.25	91,964.87	29,058	23,399	96.9
ポートフォリオ合計(57物件)			263,379.42	233,720.98	103,974	89,559	96.6

(注1)「期末算定価額」は、平成23年3月末日を価格時点とする不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額を記載しています。
(注2)「稼働率」は平成23年3月末日現在の数値を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
(注3)スペース五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権(所有者の共有部分)の割合は、それぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ、3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。
(注4)りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」については記載していません。
(注5)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

平成23年9月期(第12期)取得契約締結資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)(注)
住居-54	ミテツァC6	東京都板橋区	773.48	5,249.34	2,260	2,300

(注)「鑑定評価額」は、平成23年4月1日を価格時点とする不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	自平成22年10月1日 至平成23年3月31日
営業収益	百万円	3,432	3,391	3,402	3,334	3,462
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,432)	(3,391)	(3,402)	(3,334)	(3,462)
営業費用	百万円	1,733	1,705	1,714	1,757	1,806
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,372)	(1,358)	(1,383)	(1,401)	(1,487)
営業利益	百万円	1,698	1,685	1,688	1,576	1,655
経常利益	百万円	1,140	1,075	1,053	956	1,144
当期純利益 (a)	百万円	574	1,074	1,052	938	1,126
総資産額 (対前期比) (b)	百万円 %	104,739 (△1.0)	105,001 (+0.3)	104,750 (△0.2)	104,422 (△0.3)	107,352 (+2.8)
純資産額 (対前期比) (c)	百万円 %	49,278 (△1.2)	49,778 (+1.0)	49,756 (△0.0)	51,462 (+3.4)	51,650 (+0.4)
出資総額	百万円	48,704	48,704	48,704	50,523	50,523
発行済投資口数 (d)	口	104,670	104,670	104,670	115,070	115,070
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	470,795	475,573	475,363	447,227	448,860
分配総額 (e)	百万円	574	1,074	1,052	938	1,126
1口当たり分配金額 (e) / (d)	円	5,485	10,262	10,052	8,160	9,793
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,485)	(10,262)	(10,052)	(8,160)	(9,793)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.1 (2.2)	1.0 (2.0)	1.0 (2.0)	0.9 (1.8)	1.1 (2.2)
自己資本利益率 (注2)	%	1.2 (2.3)	2.2 (4.3)	2.1 (4.2)	1.9 (3.7)	2.2 (4.4)
自己資本比率 (対前期比増減) (c) / (b)	%	47.0 (△0.1)	47.4 (+0.4)	47.5 (+0.1)	49.3 (+1.8)	48.1 (△1.2)
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数 (注4)	件	53	53	53	53	57
総賃貸可能面積	m ²	263,196.70	263,196.30	263,196.48	262,169.15	272,273.12
期末稼働率 (注4)	%	97.3	96.5	96.6	96.9	96.6
当期減価償却費	百万円	607	610	611	612	649
当期資本的支出額	百万円	83	31	44	29	346
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	2,667	2,642	2,631	2,545	2,625

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を () 内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸事業利益 (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、以下の方法により算定しており、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

第7期以前	分配総額 / 当期純利益
第8期以降	1口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益
	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「ジョイント・リート投資法人」として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日にJ-REIT市場に上場（銘柄コード8973）しました。平成22年3月に本投資法人のスポンサーとして積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、本投資法人のブランドイメージを確立するため、本投資法人の商号を平成22年6月30日付で「積水ハウス・SI 投資法人」に変更しました。本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部の住居及び商業施設（小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。）から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行っています。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

当期における日本の景気は、企業収益の改善やその中での設備投資の復調などを背景に持ち直しに転じており、海外経済の改善や政策効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されていましたが、平成23年3月11日に発生した「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震」に端を発する東日本大震災（以下「東日本大震災」といいます。）の影響が懸念され、雇用・所得環境の動向や消費者マインドの悪化による消費抑制傾向について十分に留意する必要がある状況にあります。

他方、地価動向については、平成23年1月1日時点の地価公示によると、全国の調査地点のほとんどが下落して住宅地・商業地ともに3年連続の下落となったものの、地価の下落率は前年調査に比べて大幅に縮小しています。また、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）、大阪圏（大阪府及びその周辺地域をいいます。）及び名古屋圏（愛知県及びその周辺地域をいいます。）をいいます。以下同じです。）においては、好調なマンション需要を背景に、特に住宅地の地価に下げ止まりの兆しがみられ、地方においても三大都市圏ほどではないものの、地価の上昇や横ばい地点が増えており下落幅が縮小しています。全体として地価公示の調査時点においては、地価の「底打ち」傾向が徐々に強まっているという流れでしたが、地価公示には東日本大震災の影響が一切考慮されておらず、今後の地価動向を注視する必要がある状況となっています。

こうした環境のなか、J-REIT市場のリスク・プレミアムは、日本銀行の金融緩和策によって資産買入等の基金が創設され、J-REITが買入資産の対象となったことにより低下傾向にありました。その後、東日本大震災の影響によりマーケットが一時混乱したものの、日本銀行が資産買入等の基金の買入限度額を増額したこともあり、落ち着きを取り戻しています。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

賃貸住宅市場においては、東京都心部を中心にリーマンショック以降低下していた稼働率が回復しており、高額賃料物件においても景気の持ち直しを背景に、賃料水準に下げ止まりの兆候がみられます。

また、全国の人口動向は、緩やかな減少傾向が継続しているものの、三大都市圏では、人口及び世帯数の増加が継続していることから、賃貸住宅需要は底堅いものがあると考えられます。

他方、住宅の供給動向については、国土交通省の国土交通月例経済（平成23年3月号）によると、新設住宅着工戸数が9か月連続で増加し、持ち直しの動きがみられるものの、依然として低い状況が継続しています。

B. 商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析（平成22年年間回顧）によると、平成22年10～12月期の小売業販売額は、買い換え補助制度が終了した影響により環境対応車の販売が大幅に減少したことなどを要因として4期ぶりの減少となりました。大型小売店（スーパー）は、飲食料品が堅調に推移するとともに、平成22年12月からのエコポイント半減前の駆け込み需要により、薄型テレビ、エアコンなどの販売が好調だったものの、大型小売店（百貨店）においては、主力の衣料品の販売が不調でした。東日本大震災後においては、関東地区を中心に全国で買いだめ行動がみられる

など、生活必需品を中心にスーパーの売上は大幅に増加したものの、百貨店は、不要不急の買い物を抑える消費者が増えたこともあり、売上が大きく落ち込みました。

このような状況において、商業施設の売上は、個人消費に持ち直しの動きがみられ、減少傾向に下げ止まりの兆候がみられるものの、引き続き厳しい状況が続いています。店舗賃料については、一部のエリアで下げ止まりの傾向がみられますが、銀座や表参道などのブランド店が賃料相場を形成している東京都心エリアでは、依然としてブランド店の出店意欲が低く、下落傾向が続いています。

(ロ) 運用実績

A. 資産規模の推移

当期は、第10期末に保有していた53物件、取得価格の合計99,920百万円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）で運用を開始し、平成22年10月に住居3物件（取得価格の合計3,340百万円）、平成23年3月に住居1物件（取得価格714百万円）を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は57物件（住居49物件、商業施設8物件）、取得価格の合計は103,974百万円（住居74,916百万円、商業施設29,058百万円）となりました。

B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、賃料収入を長期的かつ安定的に確保するため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ並びにテナントの分類に応じた周辺賃貸市場の動向やテナントの需要動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値の向上やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施しました。

住居については、共用部における電気基本料金を削減することを企図した共用部設備の導入やビルマネジメント費用の見直しを行い、その結果、当該共用部設備の導入やビルマネジメント費用の見直しを行った物件について、年当たり約3,600千円のコスト削減が実現される見込みとなっています。また、物件特性に応じた適切な賃料設定を意識してリーシング活動を行った結果、住居全体の稼働率は平成23年3月末現在96.2%となっています。

商業施設については、浜松プラザの魅力度向上を目指した浜松ウエスト棟におけるリニューアル工事後に、施設活性化を目的として、浜松プラザイースト・ウエストエリア初の合同イベントをテナントと協働で開催しました。また、早期テナント誘致を企図して、空区画のリニューアル工事を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社と連携して、多角的なリーシング活動を進めましたが、当期においては空室の解消には至らず、商業施設全体の稼働率は平成23年3月末現在96.9%となっています。

C. 東日本大震災の影響

(a) 保有物件に係る被害状況

東日本大震災による本投資法人の保有する物件への影響について、外部の専門機関も交え確認作業を行った結果、テナント等の人的被害を含め本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等が発生していないことが確認されました。しかしながら、保有物件57物件中21物件については、外壁、内装、設備等に軽度な損傷又は不具合が確認されており、その修繕費用として概算18,636千円が発生するものと見込んでいます。なお、主な物件ごとの被害状況とその修繕費用は次のとおりですが、一部の物件においては既に修繕工事を実施しています。

被害物件	被害状況	修繕費用（概算）
アクトヒルズ八千代	・外壁の一部にクラック、タイル剥離 ・室内クロスのひび割れ ・設備の一部不具合 等	13,839千円
ジョイスクエア湯河原	・店舗内の防災垂れ壁一部破損 ・共用部の床・壁面にクラック発生 ・設備の一部損傷 等	710千円
その他19物件	・外壁の一部にクラック発生、タイル剥離 ・共用部の床・壁面にクラック発生 ・内装、設備の一部損傷又は不具合 等	4,087千円
合 計		18,636千円

(b) 修繕費用に係る会計処理

本投資法人は、上記修繕費用18,636千円のうち、当期中に実施した修繕工事に係る1,942千円については、当期における賃貸事業費用（修繕費）として計上しています。また、平成23年9月期（第12期）以降に実施予定の修繕工事に係る残額16,694千円については、当期において災害損失引当金（特別損失）として計上しています。

なお、この災害損失引当金は、国税庁が平成23年4月20日付で公表した個別通達「東日本大震災に関する諸費用の法人税の取扱いについて（法令解釈通達）」に基づき「災害損失特別勘定」として損金算入が認められる予定であり、本件に関していわゆる税会不一致の問題は生じていないものと判断しています。

(3) 資金調達の詳細

当期において本投資法人は、財務基盤をより安定化させるという財務戦略に基づき、更なる借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を図ることを意識した資金調達（借換えを含みます。）を実施しました。具体的には、平成22年10月に住居3物件の取得資金に充当するため、2,800百万円を長期借入（借入期間：2年5か月）により調達し、また、平成23年2月に短期借入金3,200百万円及び長期借入金12,009百万円の借換え資金として、総額15,209百万円を長期借入（借入期間：2年6か月又は3年6か月）により調達しました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は51,874百万円（長期借入金45,575百万円（うち1年内返済予定の長期借入金6,300百万円）、投資法人債5,000百万円（うち1年内償還予定の投資法人債5,000百万円）、有利子保証金1,298百万円）となっています。

なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、当期末現在、発行体格付「A（安定的）」及び債券格付「A」となっており、平成23年4月13日に、同社より格付けを維持する旨が公表されています。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,462百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,655百万円となり、経常利益は1,144百万円、当期純利益は1,126百万円を計上しました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は9,793円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成17年 4月20日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年 7月27日	公募増資	53,800	54,000	27,373	27,473	(注2)
平成17年 8月29日	第三者割当増資	2,000	56,000	1,017	28,491	(注3)
平成18年10月18日	公募増資	28,500	84,500	13,116	41,607	(注4)
平成18年11月16日	第三者割当増資	1,500	86,000	690	42,297	(注5)
平成19年10月24日	公募増資	17,500	103,500	6,005	48,302	(注6)
平成19年11月21日	第三者割当増資	1,170	104,670	401	48,704	(注7)
平成22年 4月 2日	第三者割当増資	10,400	115,070	1,819	50,523	(注8)

(注1) 本投資法人は、平成17年4月20日に設立されました。なお、設立時における投資口の発行価格は1口当たり500,000円です。

(注2) 1口当たり発行価格530,000円（引受価額508,800円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額508,800円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格477,260円（引受価額460,215円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 平成18年10月18日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額460,215円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格355,990円（引受価額343,145円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 平成19年10月24日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額343,145円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格174,936円にて、本投資法人の第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウス株式会社に対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月
最高	227,300円	249,700円	262,900円	304,500円	394,000円
最低	65,000円	120,000円	161,000円	210,200円	258,300円

4. 分配金等の実績

当期（第11期）の分配金は、1口当たり9,793円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
計算期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	自平成22年10月1日 至平成23年3月31日
当期末処分利益総額	574,150千円	1,074,200千円	1,052,220千円	939,029千円	1,126,993千円
利益留保額	35千円	77千円	77千円	58千円	112千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	574,114千円 (5,485円)	1,074,123千円 (10,262円)	1,052,142千円 (10,052円)	938,971千円 (8,160円)	1,126,880千円 (9,793円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	574,114千円 (5,485円)	1,074,123千円 (10,262円)	1,052,142千円 (10,052円)	938,971千円 (8,160円)	1,126,880千円 (9,793円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成23年4月）によると、日本経済の先行きについては、東日本大震災の影響により、当面、大きな下押し圧力がかけられることは避けられないと考えられています。電力をはじめとする様々な供給面の制約が、いつ、どの程度のペースで解消されるかに大きく依存するため、相対的に蓋然性が高いと判断される見通しとして、製造業は、当面、供給面の制約から生産活動が大きく制約され、輸出も大きく落ち込み、非製造業についても、電力供給の制約や製造業の生産活動水準の低下の影響から、当面、業況が悪化する可能性が高いと考えられています。また、雇用・所得環境は、東日本大震災の影響により生産活動の水準が低下し、雇用の過剰感が高まるため、弱めの動きとなる可能性が高く、また、先行き不透明感を背景とする消費者マインドの慎重化もあって、当面、個人消費はいったん落ち込む可能性が高いと考えられています。

このような状況の下、地震及び津波等の災害や原子力発電所による事故に関するリスクなどから、海外投資家等が日本の不動産投資に慎重になると考えられ、不動産投資マインドの一時的な停滞が想定されますが、東日本大震災後、金融市場の立ち直りもみられ、中長期的な観点からは落ち着きを取り戻し改善基調に復するものと考えます。本投資法人は、福島第一原子力発電所における事故処理の進捗状況を含む東日本大震災の影響が今後の投資環境にどのように波及するかを慎重に見極めながら、資産の運用を行ってまいります。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

A. 運用方針における用途別分散投資の組入比率の変更

本投資法人における不動産関連資産の用途別の組入比率につき、中長期的に安定した収益の確保を目的として以下の表中のとおり変更し、変更後の欄に記載の組入比率を目処として資産運用を行うこととしました。

但し、中長期的に安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得す

る場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

不動産関連資産の用途	組入比率（取得価格ベース）		
	変更前	変更後	
コア・アセット	住居（レジデンシャル）	45～75%	70～85%
	商業施設	25～55%	15～30%
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%	0～15%

【変更理由】

本投資法人は、平成22年3月のスポンサー変更を機に、新スポンサーである積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメントとの協働により本投資法人の投資主価値の最大化を図るべく、平成22年5月に「新たなステージにおける成長戦略」を策定・公表しました。この成長戦略は、これまでの方針等を踏まえた上で、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社が開発した賃貸住宅を軸に高品質な住居物件を中心としたポートフォリオを構築し、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を図ることによって、強固な財務基盤を持つリートへの発展を目指すという考え方に基づくものです。

本投資法人は、これまで当該成長戦略に基づき分配金水準の早期回復・資産規模の拡大を目指しつつ、「住宅を中心とした総合型リートへの転換」を企図とした各施策に取り組み、着実にその成果を上げてきました。

今般、本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、当該成長戦略の目標達成とその考え方の実現をより確実なものとし、その取り組みをこれまで以上に力強く推進していくためには、コア・アセット及びバランス・アセットの位置付けを維持しつつ現保有物件の安定的な運用に努めていくとともに、本投資法人のポートフォリオにおける用途別の組入比率を変更する必要があるという認識に至り、不動産関連資産の用途別の組入比率について、上記のとおり変更しました。

B. 外部成長戦略

本投資法人は、平成23年9月期（第12期）中の平成23年6月10日に住居物件のポートフォリオの充実を図るべく、ミテツァC6（取得価格2,260百万円）の取得を予定しています（後記6.決算後に生じた重要な事実（参考情報）(2)取得予定資産」をご参照ください。）。

また、今後も引き続き、スポンサーである積水ハウス株式会社との物件開発における協力体制を継続し、より緊密化を図っていくとともに、スポンサーとのパイプラインを活用しつつ、資産運用会社独自の情報収集も強化します。その中で、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件情報を入手した場合には、借入余力を活用した物件取得を検討します。

C. 内部成長戦略

東日本大震災の影響により消費者マインドの冷え込みや企業の業績悪化が懸念されるなど、不動産賃貸市場は不透明感を増している環境下ですが、本投資法人は、その影響に注視しつつ、保有物件の稼働率及びキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、プロパティ・マネジメント会社とのリレーションをより強化することで、リーシング活動の徹底管理及び空室期間の短縮に努めます。加えて、定期的に行っているテナント満足度調査の結果をプロパティ・マネジメントに反映させるなど更新率の向上に努め、原状回復費やリーシング費用等のコスト削減を図ります。

商業施設については、プロパティ・マネジメント会社とより密に情報交換を行い、テナントニーズに応える施策を迅速に実施するなど、テナントの安定化を図るとともに、空区画については、テナント構成の見直しを含めた競争力のある新規テナントの誘致を進め、稼働率の更なる向上を目指してリーシング活動を強化します。さらに、より一層の集客力強化の一環として、テナントとの協力関係を活かし、各種イベントを開催するなどテナントと一体となった販促活動を行い、テナントの満足度向上に引き続き注力します。

(3) 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（LTV）の上限については、原則として60%を目途としますが、当面の間、保守的な水準を維持することを基本とし

ます。また、本投資法人は、調達コストの削減及び固定・変動金利の最適なバランスに十分留意しつつ、借入れの更なる長期・分散化に努めます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(1) 資金の借入れ

既存タームローン借換えのため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	平成23年5月9日	2,000	1.57000%	固定	平成28年2月29日	期限 一括	借換え資金	無担保 無保証
株式会社みずほコーポレート銀行		425						
株式会社三井住友銀行		425						
合 計		2,850						

(2) 取得予定資産

以下の資産について、信託受益権譲渡契約を締結しており、第12期（平成23年9月期）に取得を予定しています。

[住居-54] 物件名称：ミテツツァC6

売買契約締結日：平成23年5月11日

取得予定日：平成23年6月10日

特定資産（信託受益権）の概要

所在地	(住所) 東京都板橋区大山東町32番16 (地番) 東京都板橋区大山東町32番2 他10筆			
土 地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第二種住居地域	用途	共同住宅、事務所
	面積 (㎡)	773.48	延床面積 (㎡)	5,249.34
	容積率 (用途地域指定)	商業地域：600% 第二種住居地域：300%	構造・階数	鉄筋コンクリート造14階建
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域：80% 第二種住居地域：60%	建築時期	平成20年3月12日
取得予定価格 (百万円)	2,260			
前所有者	東西ミテツツァ合同会社	前々所有者	オリックス不動産株式会社	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	PM会社	株式会社BSプロパティマネジメント	

特記事項

1. 信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ582.37%、98.23%となります。なお、信託不動産にかかる土地の建蔽率は、本来商業地域については80%、第二種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ100%、70%となっています。
2. 信託不動産にかかる建物について、本地震の影響により外壁タイル等に軽微な損害が発生していることが確認されています。当該損害に関して前所有者との間で締結した信託受益権譲渡契約において「地震の損害に関する特約」が付されており、前所有者がその責任と負担において平成23年7月30日又は別途合意によって定める日までに当該損害の補修及び是正を完了する予定となっています。

地域・物件特性

本物件は、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩3分、東武東上線「大山」駅徒歩10分に位置し、中高層の店舗付共同住宅等が建ち並び商住混在地域に立地するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。自転車メンテナンススペースや花粉除去装置に加えて、各住戸の共用部分に自転車置き場を備えている等、一般の賃貸マンションと差別化が図られています。また、近隣には充実した商店街もみられ、都心主要部へのアクセスも良好であることから、生活利便性及び通勤通学利便性を重視する健康志向の高い単身者やDINKS層を中心とした賃貸需要が見込まれます。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第7期 平成21年3月31日現在	第8期 平成21年9月30日現在	第9期 平成22年3月31日現在	第10期 平成22年9月30日現在	第11期 平成23年3月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 (口)	104,670	104,670	104,670	115,070	115,070
出資総額 (百万円)	48,704	48,704	48,704	50,523	50,523
投資主数 (人)	6,297	6,218	6,438	5,710	5,412

2. 投資口に関する事項

平成23年3月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	23,619	20.52
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	13,521	11.75
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,310	8.09
積水ハウス株式会社	7,800	6.77
野村信託銀行株式会社 (投信口)	7,593	6.59
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	4.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,342	4.64
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアンツ 613	3,627	3.15
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	2.25
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,572	2.23
合 計	81,384	70.72

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切捨ててにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

第11期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	坂本 光司 (注2)	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	高松 薫	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人 (注3)	新日本有限責任監査法人	—	7,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員坂本光司は、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社の代表取締役を兼任しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号の定めに従い、また、不再任については、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23年3月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（機関の運営）	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等	第10期 (平成22年9月30日)		第11期 (平成23年3月31日)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	34,467	33.0	35,013	32.6
		東京・周辺都市部	20,794	19.9	22,227	20.7
		地方主要都市部	14,379	13.8	16,095	15.0
		住居計	69,641	66.7	73,336	68.3
	商業施設	28,474	27.3	28,567	26.6	
小計			98,115	94.0	101,904	94.9
預金・その他の資産			6,306	6.0	5,448	5.1
資産総額計			104,422	100.0	107,352	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) 「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

2. 主要な保有資産

平成23年3月31日現在、本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
浜松プラザ	14,890	81,932.40	77,288.60	94.3	16.5	店舗、駐車場、事務所
スペース銀座	5,048	5,515.43	5,337.38	96.8	5.0	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	5.4	宅地
スペース五反田	2,943	3,871.15	3,718.03	96.0	2.7	共同住宅、事務所
スペース麻布十番Ⅲ	2,685	1,755.31	1,755.31	100.0	2.0	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ板橋区役所前	2,672	3,915.81	3,568.37	91.1	2.3	共同住宅
S-RESIDENCE京橋	2,644	4,613.04	4,613.04	100.0	2.7	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ東品川	2,626	2,936.72	2,840.56	96.7	2.1	共同住宅
スペース大井仙台坂	2,367	2,979.85	2,941.64	98.7	2.3	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ四谷坂町	2,361	2,453.17	2,355.95	96.0	1.7	共同住宅
合計	42,975	163,249.16	157,695.16	96.6	42.5	

3. 不動産等組入資産明細

平成23年3月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	5,515.43	5,080	5,048
住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	2,019.10	1,490	1,664
住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	2,062.10	1,740	1,899
住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	781.02	740	678
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	1,706.54	1,250	1,299
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大塚30番11号	762.98	507	557
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	1,881.19	1,330	1,245
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目12番9号	944.44	754	733
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	2,978.28	1,830	1,770
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	3,090.89	1,320	1,234
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	3,741.01	2,090	2,000
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中千種区今池三丁目12番28号	1,296.22	200	282
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	3,737.47	943	999
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	2,823.73	1,850	2,078
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	2,279.21	1,440	1,569
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	1,070.13	926	853
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	4,815.26	1,020	1,290
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	2,619.17	1,440	1,544
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	4,613.04	2,550	2,644
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	1,656.02	950	1,188
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	1,285.83	750	800
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10	1,804.48	899	1,030
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	3,871.15	2,530	2,943
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	2,979.85	2,160	2,367
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目25番20号 他	2,602.30	1,910	2,135
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	1,082.12	1,080	1,271
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	2,065.92	913	1,053
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	2,321.04	1,030	1,213
住居-30	スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	2,824.86	1,760	1,857
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	1,755.31	2,190	2,685
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	1,274.49	838	982
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	1,362.36	701	857
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	1,058.82	343	438
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	1,943.72	625	822
住居-37	ジェイフラッツ四條西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四條下条の妙伝寺町697番	2,261.28	980	1,411
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	2,936.72	2,060	2,626
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉三丁目2番8号	2,155.16	919	976
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	3,643.42	1,730	2,185
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	3,915.81	2,210	2,672
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	1,176.78	878	1,032
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	897.30	615	775
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	2,453.17	1,790	2,361
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	9,106.08	2,110	2,256

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期 末	帳簿価額	
				算定価額 (注) (百万円)	(百万円)	
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3	信託受益権	2,261.91	728	915
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9	信託受益権	856.08	722	906
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町五丁目15番3号	信託受益権	3,924.58	1,630	1,594
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目10番14号	信託受益権	3,118.11	1,220	1,178
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区千種区萱場二丁目7番13号	信託受益権	2,163.98	665	662
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷区下馬三丁目11番6	信託受益権	894.64	724	738
住居 小計				120,390.50	66,160	73,336
商業-1	浜松ブラザ	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	信託受益権	81,932.40	12,000	14,890
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	信託受益権	494.84	895	1,029
商業-3	りんくう羽倉崎ブラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他	信託受益権	53,276.28	3,854	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	信託受益権	770.04	1,280	1,519
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	信託受益権	3,413.40	1,120	1,289
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	信託受益権	1,499.11	1,550	1,970
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54	信託受益権	4,404.35	1,590	1,756
商業-9	ベルブラザショッピングセンター	長野県上田市中央丸1647番地7 他	信託受益権	6,092.20	1,110	1,377
商業施設 小計				151,882.62	23,399	28,567
合 計				272,273.12	89,559	101,904

(注)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成23年3月31日を価格時点とする鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	第10期 (平成22.4.1～平成22.9.30)				第11期 (平成22.10.1～平成23.3.31)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居	住居-1	スぺーシア銀座	1	97.7	165	5.0	1	96.8	174	5.0
	住居-3	スぺーシア麻布十番II	1	94.7	51	1.5	1	91.3	47	1.4
	住居-4	スぺーシア恵比寿II	1	92.3	54	1.6	1	100.0	55	1.6
	住居-5	スぺーシア恵比寿III	1	96.1	22	0.7	1	100.0	24	0.7
	住居-6	スぺーシア神田	1	94.4	43	1.3	1	98.7	44	1.3
	住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	88.8	17	0.5	1	94.7	18	0.5
	住居-8	スぺーシア北新宿	1	100.0	48	1.4	1	100.0	47	1.4
	住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	100.0	27	0.8	1	97.8	26	0.8
	住居-10	フィットエル駒形	1	96.2	68	2.1	1	95.3	63	1.8
	住居-11	スぺーシア町田	1	99.2	55	1.7	1	99.1	55	1.6
	住居-12	スぺーシア川崎	1	99.3	80	2.4	1	96.8	81	2.4
	住居-13	今池アイリス式番館	1	86.8	15	0.5	1	98.5	14	0.4
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	31	1.0	1	100.0	32	0.9
	住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	100.0	68	2.1	1	100.0	68	2.0
	住居-16	フィットエル亀戸	1	97.8	53	1.6	1	97.0	52	1.5
	住居-17	スぺーシア目黒	1	95.5	29	0.9	1	94.4	30	0.9
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	88.8	39	1.2	1	88.3	39	1.2
	住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	95.0	49	1.5	1	92.3	49	1.4
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	96.0	93	2.8	1	100.0	92	2.7
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	89.9	30	0.9	1	86.4	32	0.9
	住居-22	スぺーシア白楽	1	98.2	30	0.9	1	98.2	30	0.9
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	98.4	36	1.1	1	98.2	36	1.0

用途	物件 番号	不動産等の名称	第10期 (平成22.4.1～平成22.9.30)				第11期 (平成22.10.1～平成23.3.31)				
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	
住居	住居-24	スぺーシア五反田	1	97.8	95	2.9	1	96.0	92	2.7	
	住居-25	スぺーシア大井仙台坂	1	97.9	82	2.5	1	98.7	78	2.3	
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	94.8	67	2.0	1	97.2	65	1.9	
	住居-27	フィットエル南麻布	1	96.2	36	1.1	1	100.0	35	1.0	
	住居-28	ラルテ城東	1	95.1	35	1.1	1	98.5	34	1.0	
	住居-29	スぺーシア塚本クラウンハイム	1	97.9	41	1.2	1	100.0	40	1.2	
	住居-30	スぺーシア川崎II	1	97.6	61	1.8	1	92.1	65	1.9	
	住居-31	スぺーシア麻布十番III	1	96.9	71	2.1	1	100.0	68	2.0	
	住居-33	フィットエル板橋本町	1	96.9	29	0.9	1	90.7	30	0.9	
	住居-34	フィットエル大泉学園	1	96.6	26	0.8	1	96.4	27	0.8	
	住居-35	ジェイフラッツ天神東I	1	97.8	16	0.5	1	97.2	15	0.5	
	住居-36	ジェイフラッツ天神東II	1	96.4	26	0.8	1	96.3	27	0.8	
	住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	95.6	41	1.2	1	93.2	42	1.2	
	住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	93.4	74	2.2	1	96.7	73	2.1	
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	94.2	34	1.0	1	88.4	34	1.0	
	住居-41	プレジオ西中島	1	98.3	72	2.2	1	99.1	72	2.1	
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	96.0	79	2.4	1	91.1	78	2.3	
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	95.6	30	0.9	1	98.3	30	0.9	
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	90.9	22	0.7	1	100.0	22	0.6	
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	98.8	62	1.9	1	96.0	59	1.7	
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	99.4	86	2.6	1	97.3	86	2.5	
	住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	95.5	28	0.9	1	94.2	30	0.9	
	住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	97.2	24	0.7	1	97.2	25	0.7	
	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	-	-	-	-	1	96.9	64	1.9	
	住居-51	プライムメゾン東桜	-	-	-	-	1	93.6	52	1.5	
	住居-52	プライムメゾン萱場公園	-	-	-	-	1	96.1	27	0.8	
	住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	-	-	-	-	1	97.0	0	0.0	
	住居 小計			45	96.5	2,261	67.8	49	96.2	2,400	69.3
	商業施設	商業-1	浜松ブラザ	18	94.9	578	17.4	18	94.3	569	16.5
		商業-2	b-town神宮前II	1	100.0	26	0.8	1	100.0	26	0.8
		商業-3	りんくう羽倉崎ブラザ	3	100.0	185	5.6	3	100.0	185	5.4
		商業-4	b-town南青山	1	100.0	38	1.2	1	100.0	37	1.1
		商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.5	1	100.0	48	1.4
		商業-7	b-toss池袋	1	100.0	54	1.6	1	100.0	54	1.6
		商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	86	2.6	1	100.0	88	2.5
		商業-9	ベルブラザショッピングセンター	1	100.0	53	1.6	1	100.0	52	1.5
		商業施設 小計			27	97.3	1,073	32.2	27	96.9	1,062
	合 計			72	96.9	3,334	100.0	76	96.6	3,462	100.0

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。

(注2)賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成23年3月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
浜松プラザ (静岡県浜松市)	浜松ウエスト棟 冷却塔更新工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年 9 月	7	—	—
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	エスカレーター手摺交換工事	自 平成23年 6 月 至 平成23年 6 月	3	—	—

2. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は346百万円であり、当期費用に区分された修繕費104百万円と合わせて450百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (百万円)
浜松プラザ (静岡県浜松市)	浜松ウエスト棟 リニューアル工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年11月	310
コジマNEW上福岡店 (埼玉県ふじみ野市)	空調設備更新工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	9
その他			26
合 計			346

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日	自 平成21年 4 月 1 日 至 平成21年 9 月30日	自 平成21年10月 1 日 至 平成22年 3 月31日	自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月30日	自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 3 月31日
前期末積立金残高	157	132	164	109	311
当期積立額	37	86	41	250	29
当期積立金取崩額	62	54	96	49	263
次期繰越額	132	164	109	311	76

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第10期	第11期
(a) 資産運用報酬	207,051	207,625
(b) 資産保管手数料	10,480	10,453
(c) 一般事務委託手数料	26,951	24,420
(d) 役員報酬	5,100	3,600
(e) 会計監査人報酬	7,000	7,000
(f) その他の費用	99,517	66,726
合 計	356,099	319,826

2. 借入状況

平成23年3月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
										短期借入金
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 3月9日	1,300	—	1.18192%	平成23年 3月9日 (注2)	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		1,300	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600	—						
	小 計		3,200	—						
	長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 7月31日	500	500	2.24000%	平成23年 7月31日 (注4)	期限一括		
		株式会社三井住友銀行		500	500					
		株式会社りそな銀行		950	950					
		農林中央金庫		1,500	1,500	0.99637%	平成23年 7月31日 (注4)			
		株式会社日本政策投資銀行		941	941	2.22000%	平成24年 8月2日	期限一括		
		株式会社みずほコーポレート銀行	470	470						
株式会社三井住友銀行		470	470							
農林中央金庫			2,352	2,352	0.94637%	平成24年 8月2日	期限一括			
株式会社みずほコーポレート銀行		1,176	1,176							
株式会社三井住友銀行		1,176	1,176							
株式会社あおぞら銀行			1,100	—	1.54000%	平成23年 2月28日	期限一括			
住友信託銀行株式会社		1,100	—							
中央三井信託銀行株式会社		1,100	—							
株式会社みずほコーポレート銀行			1,100	—	1.54000%	平成23年 2月28日	期限一括			
株式会社三井住友銀行		500	—							
株式会社あおぞら銀行		400	—							
住友信託銀行株式会社			400	—	1.54000%	平成23年 2月28日	期限一括			
中央三井信託銀行株式会社		400	—							
株式会社みずほコーポレート銀行		600	—							
株式会社三井住友銀行			200	—	1.92000%	平成23年 5月9日 (注4)	期限一括			
株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000								
株式会社みずほコーポレート銀行	425	425								
株式会社三井住友銀行		425	425	1.38192%	平成23年 2月28日	分割返済 (注6)	(注5)	無担保 無保証		
株式会社みずほコーポレート銀行	2,561	—								
株式会社三井住友銀行	2,561	—								
株式会社池田泉州銀行		500	500	1.42000%	平成26年 2月28日	期限一括				
住友信託銀行株式会社	2,000	2,000								
株式会社みずほコーポレート銀行	1,205	1,205								
みずほ信託銀行株式会社		1,484	1,484	1.15057%	平成25年 2月28日	期限一括				
株式会社三井住友銀行	2,146	2,146								
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	1,000								
株式会社山口銀行		500	500	1.11680%	平成25年 2月28日	期限一括				
株式会社りそな銀行	1,300	1,300								
株式会社七十七銀行	500	500								
株式会社広島銀行		500	500	1.43000%	平成26年 8月31日	期限一括				
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200	2,200								
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,342	1,342								
株式会社みずほコーポレート銀行		—	500	1.0400%	平成25年 8月31日	期限一括				
みずほ信託銀行株式会社	—	500								
三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,300								
株式会社りそな銀行		—	500	1.43000%	平成26年 8月31日	期限一括				
株式会社みずほコーポレート銀行	—	4,954								
株式会社三井住友銀行	—	3,954								
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	600	1.0400%	平成25年 8月31日	期限一括				
株式会社あおぞら銀行	—	1,500								
住友信託銀行株式会社	—	1,500								
中央三井信託銀行株式会社		—	1,500	1.0400%	平成25年 8月31日	期限一括				
株式会社みずほコーポレート銀行	—	600								
株式会社三井住友銀行	—	600								
小 計		39,588	45,575							
合 計		42,788	45,575							

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。比率は、小数点第六位を四捨五入しています。

(注2) 平成23年2月28日付で期限前返済しています。

(注3) 資金使途は、第1回投資法人債償還資金です。

(注4) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注5) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。

(注6) 元本返済方法は、平成22年11月末日に13百万円を返済し、元本最終返済日に残額を返済しています。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成19年3月13日	5,000	5,000	2.03	平成24年3月13日 (注1)	期限一括	(注2)	(注3)
合計		5,000	5,000					

(注1) 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

(注2) 資金使途は、借入金の返済等です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定私募です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価額 (百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
住居	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	平成22年10月1日	1,560	—	—	—	—
	住居-51	プライムメゾン東桜	平成22年10月1日	1,140	—	—	—	—
	住居-52	プライムメゾン萱場公園	平成22年10月1日	640	—	—	—	—
	住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	平成23年3月25日	714	—	—	—	—
		住居 小計		4,054		—	—	—
	合計		4,054		—	—	—	

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じです)。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

取得 又は 譲渡	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	内容	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	平成22年10月1日	信託受益権	1,560	1,600
	住居-51	プライムメゾン東桜	平成22年10月1日	信託受益権	1,140	1,230
	住居-52	プライムメゾン萱場公園	平成22年10月1日	信託受益権	640	673
	住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	平成23年3月25日	信託受益権	714	724

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総額	4,054	—
	うち利害関係人等からの買付額 3,340 (82.4%)	うち利害関係人等への売付額 — (—%)
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	3,340 (82.4%)	— (—%)
合計	3,340 (82.4%)	— (—%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B(千円)	
管理委託料	181,807	積和不動産株式会社	5,174	2.8
		積和不動産中部株式会社	8,062	4.4
仲介手数料	69,002	積和不動産株式会社	639	0.9
		積和不動産中部株式会社	2,288	3.3

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等及び主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある積水ハウス株式会社、積和不動産株式会社及び積和不動産中部株式会社について、上記のとおり記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

(1) 投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成22年9月30日)	当期 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,539,237	1,731,830
信託現金及び信託預金	3,319,533	3,348,317
営業未収入金	55,749	52,800
前払費用	212,006	103,608
繰延税金資産	237	237
その他	8,848	9,368
貸倒引当金	△24,189	△20,773
流動資産合計	6,111,425	5,225,389
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,121,691	43,402,747
減価償却累計額	△4,778,078	△5,389,590
信託建物 (純額)	※1 36,343,612	38,013,157
信託構築物	467,026	529,747
減価償却累計額	△127,670	△142,889
信託構築物 (純額)	339,356	386,857
信託機械及び装置	421,619	646,696
減価償却累計額	△111,782	△132,750
信託機械及び装置 (純額)	309,837	513,945
信託工具、器具及び備品	24,542	38,432
減価償却累計額	△9,260	△11,258
信託工具、器具及び備品 (純額)	15,282	27,173
信託土地	※1 60,997,096	62,963,058
信託建設仮勘定	110,785	—
有形固定資産合計	98,115,970	101,904,191
無形固定資産		
その他	5,807	5,209
無形固定資産合計	5,807	5,209
投資その他の資産		
差入敷金保証金	10,536	10,536
長期前払費用	93,156	118,698
その他	79,286	84,413
投資その他の資産合計	182,978	213,648
固定資産合計	98,304,757	102,123,049
繰延資産		
投資法人債発行費	5,973	3,922
繰延資産合計	5,973	3,922
資産合計	104,422,155	107,352,361

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成22年9月30日)	当期 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,854	155,304
短期借入金	3,200,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,322,000	6,300,000
未払金	269,993	284,235
未払費用	149,826	84,134
未払法人税等	11,893	605
未払消費税等	18,399	—
前受金	410,608	420,819
災害損失引当金	—	16,694
その他	6,263	20,743
流動負債合計	22,446,839	12,282,535
固定負債		
投資法人債	5,000,000	—
長期借入金	21,266,500	39,275,500
信託預り敷金及び保証金	※1 4,246,445	4,143,990
固定負債合計	30,512,945	43,419,490
負債合計		
負債合計	52,959,784	55,702,026
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	939,029	1,126,993
剰余金合計	939,029	1,126,993
投資主資本合計	51,462,371	51,650,334
純資産合計	※2 51,462,371	51,650,334
負債純資産合計	104,422,155	107,352,361

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月30日)	当期 (自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	3,334,379	3,462,550
営業収益合計		3,334,379	3,462,550
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,401,525	1,487,052
資産運用報酬		207,051	207,625
資産保管手数料		10,480	10,453
一般事務委託手数料		26,951	24,420
役員報酬		5,100	3,600
貸倒引当金繰入額		14,317	5,021
その他営業費用		92,200	68,705
営業費用合計		1,757,624	1,806,879
営業利益		1,576,754	1,655,671
営業外収益			
受取利息		1,795	691
未払分配金戻入		164	304
その他		18	2
営業外収益合計		1,978	998
営業外費用			
支払利息		338,935	332,106
投資法人債利息		50,551	50,948
投資法人債発行費償却		2,062	2,051
融資関連費用		222,354	126,543
その他		8,406	787
営業外費用合計		622,311	512,436
経常利益		956,421	1,144,233
特別損失			
災害損失引当金繰入額		—	16,694
特別損失合計		—	16,694
税引前当期純利益		956,421	1,127,539
法人税、住民税及び事業税		12,251	605
法人税等調整額		5,217	—
法人税等合計		17,468	605
当期純利益		938,952	1,126,934
前期繰越利益		77	58
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		939,029	1,126,993

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月30日)	当期 (自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	48,704,007	50,523,341
当期変動額		
新投資口の発行	1,819,334	—
当期変動額合計	1,819,334	—
当期末残高	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,052,220	939,029
当期変動額		
剰余金の配当	△1,052,142	△938,971
当期純利益	938,952	1,126,934
当期変動額合計	△113,190	187,963
当期末残高	939,029	1,126,993
剰余金合計		
前期末残高	1,052,220	939,029
当期変動額		
剰余金の配当	△1,052,142	△938,971
当期純利益	938,952	1,126,934
当期変動額合計	△113,190	187,963
当期末残高	939,029	1,126,993
投資主資本合計		
前期末残高	49,756,227	51,462,371
当期変動額		
新投資口の発行	1,819,334	—
剰余金の配当	△1,052,142	△938,971
当期純利益	938,952	1,126,934
当期変動額合計	1,706,143	187,963
当期末残高	51,462,371	51,650,334
純資産合計		
前期末残高	49,756,227	51,462,371
当期変動額		
新投資口の発行	1,819,334	—
剰余金の配当	△1,052,142	△938,971
当期純利益	938,952	1,126,934
当期変動額合計	1,706,143	187,963
当期末残高	51,462,371	51,650,334

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	前 期 (ご参考) 自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月30日	当 期 自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 3 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~60年 信託構築物 10~20年 信託機械及び装置 3~15年 信託工具、器具及び備品 3~15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産 同左 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	①投資法人債発行費 同左 ②投資口交付費 同左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	①貸倒引当金 同左 ②災害損失引当金 東日本大震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における見積額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,639千円です。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月30日	当 期 自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 3 月31日
当期より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考) (平成22年9月30日)	当 期 (平成23年3月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託建物 2,517,320 信託土地 1,957,989 合 計 4,475,310 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 2,149,172 合 計 2,149,172	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託建物 2,464,493 信託土地 1,957,989 合 計 4,422,482 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 2,007,468 合 計 2,007,468
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月30日	当 期 自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 3 月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 3,203,795 賃貸料収入 130,584 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計 3,334,379 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 281,413 水道光熱費 81,326 保険料 13,744 修繕費 68,427 固定資産税等 203,565 信託報酬 41,360 その他賃貸事業費用 98,963 減価償却費 612,723 不動産賃貸事業費用合計 1,401,525 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,932,854	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 3,328,354 賃貸料収入 134,196 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計 3,462,550 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 310,715 水道光熱費 81,476 保険料 14,122 修繕費 104,306 固定資産税等 203,971 信託報酬 39,340 その他賃貸事業費用 83,416 減価償却費 649,705 不動産賃貸事業費用合計 1,487,052 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,975,497

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考) (平成22年9月30日)	当 期 (平成23年3月31日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 115,070口	1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 115,070口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
貸倒引当金繰入超過額 8,700	貸倒引当金繰入超過額 6,511
未払事業税損金不算入額 550	繰延税金資産小計 6,511
未払地方法人特別税損金不算入額 409	評価性引当額 △6,273
繰延税金資産小計 9,660	繰延税金資産合計 237
評価性引当額 △9,423	(繰延税金資産の純額) 237
繰延税金資産合計 237	
(繰延税金資産の純額) 237	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.33	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △38.61	支払分配金の損金算入額 △39.05
その他 1.11	その他 △0.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.83	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金（投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行）を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。現在、デリバティブにより、金利変動リスクをヘッジする取引は行っていません。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	2,539,237	2,539,237	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,319,533	3,319,533	—
(3) 営業未収入金	55,749	55,749	—
貸倒引当金	△24,189	△24,189	—
	31,560	31,560	—
資産計	5,890,331	5,890,331	—
(4) 営業未払金	57,854	57,854	—
(5) 短期借入金	3,200,000	3,200,000	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	18,322,000	18,322,000	—
(7) 投資法人債	5,000,000	5,031,729	31,729
(8) 長期借入金	21,266,500	21,311,789	45,289
負債計	47,846,354	47,923,373	77,018

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金、(5) 短期借入金、(6) 1年内返済予定の長期借入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(7) 投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(8) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	2,539,237	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,319,533	—	—
(3) 営業未収入金	55,749	—	—
資産計	5,914,520	—	—

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	—	5,000,000	—
(2) 長期借入金	18,322,000	21,266,500	—
(3) 信託預り敷金及び保証金	283,407	1,133,629	23,617
負債計	18,605,407	27,400,129	23,617

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	10,536
(2) 信託預り敷金及び保証金	4,246,445

(1) 差入敷金保証金

これらは、宅地建物取引業にかかる営業保証金等であるため、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

但し、浜松プラザにおける有利子の保証金については、返還期間及び返還金額を定めており、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが可能であるため、平成22年9月30日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 浜松プラザ有利子の保証金	1,440,653	1,455,921	15,267

当 期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金（投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行）を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ

取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。現在、デリバティブにより、金利変動リスクをヘッジする取引は行っていません。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,731,830	1,731,830	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,348,317	3,348,317	—
(3) 営業未収入金	52,800	52,800	—
貸倒引当金	△20,773	△20,773	—
	32,027	32,027	—
資産計	5,112,174	5,112,174	—
(4) 営業未払金	155,304	155,304	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,042,502	42,502
(6) 1年内返済予定の長期借入金	6,300,000	6,288,691	△11,308
(7) 長期借入金	39,275,500	39,271,767	△3,732
負債計	50,730,804	50,758,266	27,461

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	1,731,830	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,348,317	—	—
(3) 営業未収入金	52,800	—	—
資産計	5,132,948	—	—

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	5,000,000	—	—
(2) 長期借入金	6,300,000	39,275,500	—
(3) 信託預り敷金及び保証金	283,407	1,015,542	—
負債計	11,583,407	40,291,042	—

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	10,536
(2) 信託預り敷金及び保証金	4,143,990

(1) 差入敷金保証金

これらは、宅地建物取引業にかかる営業保証金等であるため、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であ

ることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

但し、浜松プラザにおける有利子の保証金については、返還期間及び返還金額を定めており、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが可能であるため、平成23年3月31日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 浜松プラザ有利子の保証金	1,298,950	1,305,042	6,092

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日) (ご参考)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成22年9月30日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成22年4月1日から平成22年9月30日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は1,932,854千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
98,588,112	△472,141	98,115,970	86,594,140

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、増加額は、資本的支出に該当する工事等(140,574千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費(612,715千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成22年9月30日を価格時点とする調査価格あるいは鑑定評価額を記載しています。

当 期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成23年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成22年10月1日から平成23年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は1,975,497千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
98,115,970	3,788,221	101,904,191	89,559,410

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、増加額は、新規4物件取得(4,202,554千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費(649,697千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成23年3月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	6.77	第三者割当による新投資口の発行(注3)	1,364,500	—	—
				敷金の預り	—	信託預り敷金及び保証金	84
				賃貸事業収入	504	前受金	84
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬等	31,710	—	—
				一般事務委託手数料等	30,565	未払金	22,185
				その他営業外費用	6,131	—	—
				支払利息	3,580	未払費用	3,580
				長期借入金の借入	1,484,500	長期借入金	1,484,500
資産運用会社	積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営事務受託報酬	6,100	未払金	1,470

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額の105%以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 発行価額は発行決議日である平成22年2月19日の前取引日までの直近1ヶ月(平成22年1月19日から平成22年2月18日まで)の各取引日における東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値の平均価格(174,936円、1円未満四捨五入)に相当する価格としました。

当期（自平成22年10月1日 至 平成23年3月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	6.77	信託受益権の取得	3,340,000	—	—
				敷金の預り	174	信託預り敷金 及び保証金	258
				賃貸事業収入	1,095	—	—
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	5,174	営業未払金	1,484
				仲介手数料	639		
				修繕工事費	524		
				その他賃貸費用	353		
				管理委託料	8,062		
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	仲介手数料	2,288	営業未払金	4,941
				修繕工事費	2,080		
				その他賃貸費用	1,988		
				信託報酬等	31,115		
				一般事務委託手数料等	24,145		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	その他営業外費用	1,987	長期前払費用	5,485
				支払利息	13,280	未払費用	3,891
				長期借入金の借入	500,000	長期借入金	1,984,500
				機関連営事務受託報酬	1,400	未払金	1,470
				ジョイスクエア湯河原 損害賠償金収入	1,066	営業未収入金	1,066

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額の105%以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日		当期 自平成22年10月1日 至平成23年3月31日	
1. 1口当たり純資産額	447,227円	1. 1口当たり純資産額	448,860円
1口当たり当期純利益	8,164円	1口当たり当期純利益	9,793円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期（ご参考） 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	当期 自平成22年10月1日 至平成23年3月31日
当期純利益（千円）	938,952	1,126,934
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	938,952	1,126,934
期中平均投資口数（口）	115,013	115,070

(単位：円)

項目	前期（ご参考） 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	当期 自平成22年10月1日 至平成23年3月31日
I 当期末処分利益	939,029,614	1,126,993,023
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	938,971,200 (8,160)	1,126,880,510 (9,793)
III 次期繰越利益	58,414	112,513
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である938,971,200円を利益分配金として分配しています。	
	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,126,880,510円を利益分配金として分配しています。	

独立監査人の監査報告書

平成23年5月13日

積水ハウス・S I 投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田 昌平 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

井上 正彦 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、積水ハウス・S I 投資法人の平成22年10月1日から平成23年3月31日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前 期 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月30日)	当 期 (自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 3 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	956,421	1,127,539
減価償却費	613,978	650,295
投資口交付費	7,619	—
投資法人債発行費償却	2,062	2,051
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	9,141	△3,415
受取利息	△1,795	△691
支払利息	389,487	383,054
災害損失引当金繰入額	—	16,694
営業未収入金の増減額 (△は増加)	13,467	2,948
前払費用の増減額 (△は増加)	47,172	69,838
営業未払金の増減額 (△は減少)	△5,694	81,638
未払金の増減額 (△は減少)	△589	7,463
未払費用の増減額 (△は減少)	△921	△55,667
未払消費税等の増減額 (△は減少)	14,698	△18,399
前受金の増減額 (△は減少)	△8,082	10,211
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△23,408	13,018
その他	△22,507	13,655
小計	1,991,049	2,300,233
利息の受取額	1,795	691
利息の支払額	△381,779	△375,513
法人税等の支払額	△6,057	△11,893
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,605,008	1,913,518
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△148,502	△4,432,386
無形固定資産の取得による支出	△5,901	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	92,321	121,105
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△280,204	△223,560
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△4,155	△5,126
投資活動によるキャッシュ・フロー	△346,442	△4,539,968
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△9,354,000	△3,200,000
長期借入れによる収入	14,679,500	18,009,000
長期借入金の返済による支出	△7,163,000	△12,022,000
投資口の発行による収入	1,811,715	—
分配金の支払額	△1,052,913	△939,172
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,078,698	1,847,827
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	179,867	△778,623
現金及び現金同等物の期首残高	5,678,903	5,858,770
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,858,770	5,080,147

(注) キャッシュ・フロー計算書は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項目	期 別	前 期 自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月 30日	当 期 自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月 31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

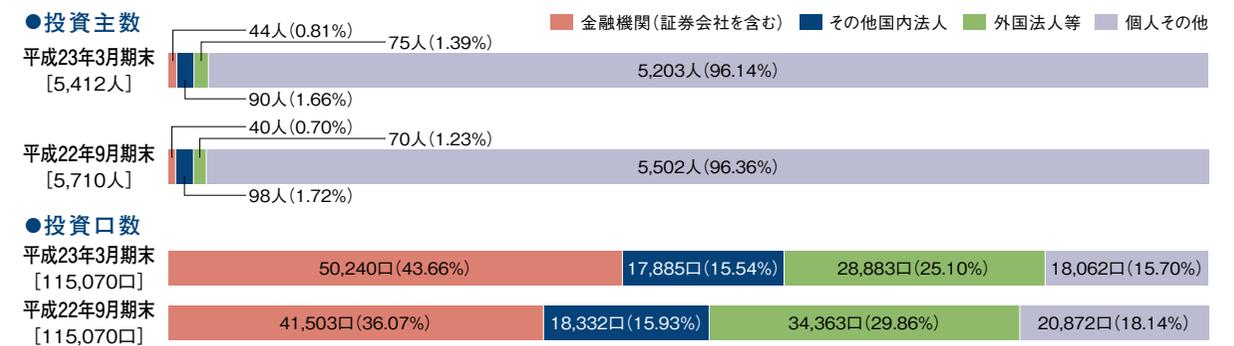
前 期 自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月 30日	当 期 自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月 31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成22年9月30日現在)	(単位：千円) (平成23年3月31日現在)
現金及び預金 2,539,237	現金及び預金 1,731,830
信託現金及び信託預金 3,319,533	信託現金及び信託預金 3,348,317
現金及び現金同等物 5,858,770	現金及び現金同等物 5,080,147

投資主インフォメーション

投資主の構成



投資主の構成



投資主メモ

上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8973)
決 算 期	毎年3月31日・9月30日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年3月31日・9月30日
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先	証券会社に口座をお持ちの場合 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話お問い合わせ先	0120-288-324(フリーダイヤル)
お 取 扱 店	みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
ご 注 意	未払分配金の支払い、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。
分 配 金 に つ い て	分配金は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほ銀行及びみずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受取りください。 また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行(上記連絡先ご参照)にお問い合わせください。
住 所 等 の 変 更 手 続 き に つ い て	ご住所変更等のお届出及びご照会、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行(上記連絡先ご参照)にお問い合わせください。

(注) 分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。